

Gamleveien 85A

1475 Finstadjordet

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 102 m²

BRA (ny arealstandard): 107 m²

BRA-i (ny arealstandard): 102 m²

Samlet vurdering

TG-0

22

TG-1

4

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26036>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.1.2025

Rapportdato
9.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Saida Zahoor

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHuset
Eiendomstaksering AS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamleveien 85A, 1475 Finstadjordet

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	815	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:	10		
Byggeår:	2024						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt/nyoppført og med god standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er fra byggeår.

Blokk i 10 etasjer pluss to kjellerplan beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Gamleveien.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 244 og 245. Den ene biloppstillingsplassen ligger foran den andre.

Biloppstillingsplassene har en bredde på ca 2,75 m og dybde på ca 5,08 m (innerste plass) og ca 4,98 m (ytterste plass) . Plassene grenser mot betong søyle på en side.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Bestemmelsene er ikke tilfredstilt i henhold til breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein og beiset trepanel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som nyoppført .

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	102	102	0	Entre, gang, bad 1, bad 2, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 4 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.	
Totalt m²	102	102	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	102	102	0	0	22
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	107	102	5	0	22

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	103	102	1
Totalt m²	103	102	1

Kommentar til arealberegning

Deler av areal bak skyvedører i entre er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde. Arealet har et gulvareal på ca 1,0 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod (merket D148) på ca 5,3 m².

Felles takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1

Type	Balkong
Overbygget balkong på ca. 13,8 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tregulv. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon som dels spilerekkverk og dels med utfyllende lakkerte stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Rekkverkshøyden er målt til ca 106 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm. Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tregulv. Det ble ikke registrert avvik.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2

Type	Balkong
Overbygget balkong på ca. 8,3 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tregulv. Naturlig avrenning fra gulv. Spilerekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-0

Rekkverkshøyden er målt til ca 106 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tregulv.

Det ble ikke registrert avvik.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

3-lags isolerglass vinduer fra 2023.
3-lags isolerglass vindu fra 2023 i begge balkongdører.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-0

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca. 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca. 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Beige, glatte, folierte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Ballofix stoppekraner og Aquastop er montert på vanninntak i benkeskap.

Komfyrvakt er etablert.

En mindre sårskade i overflaten av skapstamme til oppvaskmaskin.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr med av/på spjeld.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med plantegning fra TAG arkitekter, datert 05.07.2019.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse - Gamleveien 85 A og B. Nye boligblokker - Hus D (D1 og D2). Datert 15.05.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal. Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
-------------	-------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.
Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i begge bad med stoppekraner samt vannmålere på varmtvannsinntak, adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekraner til leilighet er montert i rørskap i fellesgang i samme plan, adkomst via låst dør.
Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
<p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 50 ampere sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.</p> <p>Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Antatt varmekabler i begge bad. LED downlight belysning i begge bad.</p> <p>Det foreligger Samsvarserklæring registrert via QR-kode på kursfortegnelsen i sikringsskapet på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, dokumentet er ikke datert, bortsett fra elektrisk arbeid utført i forbindelse med to baderomskabiner.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
<p>Radiator i stue og ett soverom.</p> <p>Samlestokk med stoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget til leiligheten er montert i rørskap i fellesgang i samme plan, adkomst via låst dør.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.</p>	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i begge bad og åpent kjøkken. Ventilasjonsaggregat for leiligheten er montert på vegg bak skyvedører i entre med styringspanel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent for eier.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i begge bad og åpent kjøkken. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og gang.	

6.12 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2024 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 3,6 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 0,5 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Plast gulvsluk med antatt klemring for foliemembran.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2024.

6.13 Våtrom: Bad 2**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet ble oppført i ca 2024 som ett prefabrikkert modulbad.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,7 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 0,8 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Plast gulvsluk med antatt klemring for foliemembran.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2024.

6.14 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i begge bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i begge bad, malte plater/mur i entre og to soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-0**

Vegger fremstår som godt ivaretatte.

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i begge bad, entre og gang, malte betongelementer i to soverom, forøvrig malte plater/betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,52 m.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Tak fremstår som godt ivaretatte.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra opprinnelsen, som skyvedører til 3 soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Lamellgardiner foran vinduer i stue og ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant